

2025 MÁRC 11.

Átvette: 

ELŐTERJESZTÉS
a Kozák téri Művelődési Ház elidegenítéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 84747/2 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. ker., Gábor Áron utca 58/C. szám alatt található „kivett iskola” megnevezésű, 760 m² térmértékű per-, teher- és igénymentes ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) az Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa.

Az autópálya közelében elhelyezkedő Ingatlan elhelyezkedése nem optimális a közművelődési tevékenység végzésére, állapota folyamatosan romlott, az Önkormányzat számára csökkenő társadalmi haszonnal és növekvő gazdasági teherrel járt, ezért Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete az 57/2025 (II. 27.) ök. számú határozatával döntött az Ingatlan elidegenítéséről.

Az értékesítésre kijelölt önkormányzati ingatlan – ingatlanforgalmi szakértői értékelés szerinti – értéke 159.900.000 Ft

Könyvszerinti érték: 41.812.027 Ft (ebből: 19.760.000 Ft telek, 21.621.932 Ft épület, 430.095 Ft faház és kerítés)

1. Az ingatlan tulajdoni viszonya, a telek és a lakóház jellemzői

Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon	Önálló ingatlan
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma	1/0
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma	1/0
Önkormányzati ösztulajdoni hányad az ingatlanon	1/1 azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Elidegenítésre kijelölt ösztulajdoni hányad az ingatlanon	1/1
Megnevezés	kivett iskola
Telek területe	760 m ²
Építés éve	1950/60-as évek
Épület szintjei	földszint
Típus	tégla szerkezetű
Közműellátottság	teljes körű
Övezeti besorolás	Lk-2/AI/SZ-1

A telekterületen utcafronti beépítésű, földszintes épület helyezkedik el. A földterület minden oldalról kerített, felszíne sík, gondozott, részben beton térkő burkolattal ellátott. A felépítmény vélelmezhetően az 1950-1960-as években épült hagyományos szerkezeti rendszerben, téglá teherhordó falazattal, fagerendás záróférdémmel. A homlokzaton egységes a vakolat, amely az észak-keleti oldal kivételével felújításban részesült az elmúlt évtizedben.

Az építmény több bejárattal rendelkezik, ugyanakkor egy egységet képez, a belső terek átjárhatók. Tulajdoni lap szerinti művelési ág iskola időpontjában közösségi házként hasznosított, ennek megfelelő helyiségfunkciókkal és kialakítással.

2. Az épület tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. kerület, belterület 84747/2
Cím	Budapest XV., Gábor Áron utca 58/C.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Épület hasznos alapterülete	274 m ²
Helyiségek száma, funkciója	19 helyiségből áll: - raktár - társalgó - ffi wc, 2 db - női wc - iroda - közlekedő - ruhatár - konyha - zuhanyzó - kazánház - klubszoba - informatika - szélfogó - előtér, 2 db - előadóterem, 2 db - gyerekszoba
Közműellátottság	- elektromos áram - víz- és csatorna - gáz
Állapot	átlagos/jó

3. Az ingatlan pénzügyi paraméterei

Ingatlan forgalmi értéke értékbecslés alapján*	159.900.000 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület könyvszerinti értéke	19.760.000 Ft
Épület könyvszerinti értéke	21.621.932 Ft
Faház és kerítés	430.095 Ft

*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2025. február 18.**

A XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 3. § (1) bekezdés d) pontja alapján „a lakásokat és helyiségeket árverés vagy árverésen kívüli vétel [...] útján lehet értékesíteni”, illetve a Rendelet 3/A. § (1) bekezdése szerint „a mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi érték feletti lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket versenytárgyalás útján kell elidegeníteni”.

A Rendelet 5. § (1) bekezdése alapján „versenytárgyalás kiírásáról a Kt. dönt, ha a lakás vagy helyiség piaci forgalmi értéke a mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt meghaladja, és az elidegenítés egyéb feltételei is fennállnak”.

Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja szerint „a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2025. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi”.

A Rendelet 15. § (1) bekezdése szerint „a lakás, helyiség, vagy egyéb tulajdoni rész forgalmi értékének megállapítása értékbecslés alapján történik”. A Rendelet 15. § (7) bekezdése alapján „elidegenítéskor az értékbecslést a tulajdonos által megbízott szerv vagy személy készíti, amely egy éven belül használható fel”.

A Rendelet 8. § a) pontja alapján a Képviselő-testület az értékesítési eljárás lefolytatására kijelölheti a PALOTA-HOLDING Zrt.-t.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdés alapján „helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén [...] az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg”.

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény (a továbbiakban: Övt) 39. § (2) bekezdése alapján „a fővárost a kerület, a kerületet a főváros tulajdonában lévő ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg, [...]”.

A leírtak alapján javaslom a Képviselő-testületnek tárgyi Ingatlan elidegenítésre történő kijelölését és az ingatlanforgalmi szakértői értékelés szerinti induló ár meghatározásával, nyilvános pályázat keretében, árverés lefolytatásával megvalósuló értékesítését.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

Budapest, 2025. március 11.


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

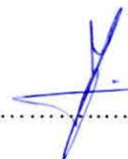
- 1. melléklet: Gábor Áron utca 58/C. 1. tulajdoni lap, katasteri nyilvántartás
- 2. melléklet: Gábor Áron utca 58/C. 1. értékbecslés
- 3. melléklet: 57/2025 (II. 27.) ök. számú határozat

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda

2025. március 10.

Aláírás:.....



3. Bizottságok:

Pénzügyi Bizottság

4. Egyeztetésre megküldve:

Közigazdasági Főosztály

2025. március 10.

Aláírás:.....



5. Jegyzői láttamozás:

2025. március 11.

Aláírás:.....



6. Meghívandók: PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató

7. Hátteranyag a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 84747/2 számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Gábor Áron utca 58/C. szám alatti 760 m², térmértékű, „kivett iskola” megnevezésű per-, teher- és igénymentes Ingatlant 159.900.000 Ft, azaz egyszázötvenkilencmillió-kilencszázezer forint áfamentes induló áron, árverés útján értékesíti.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az árverés lebonyolításáról és nyertes ajánlattevővel az adásvételi eljárás lefolytatásáról.

Felelős: polgármester

Határidő: 2025. március 27. (döntésre)

2025. június 30.(az árverés lebonyolítására)

2025. augusztus 15. (az adás-vételi szerződés megkötése)

tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonváltozás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

Jogszabályi hivatkozások:

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 18. pontja, 13. § (1)-(2) bekezdései, 14. § (2) bekezdése;
- az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése;
- az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja;
- Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja;
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet a 37. § (5)-(6) bekezdései;
- a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdés d) pontja, 4. § (1)-(4) bekezdései, 5. § (1) bekezdése, 8. § a) pontja, 15. §-a.

A határozati javaslat elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:
2025 MÁRC 10.
Átvette: *[Signature]*

.....könyvességi

felülvizsgálatra érkezett: *[Signature]*

2025 MÁRC 10.

.....hó-n



a(3) / 1 / 2025. évi költségvetési előterjesztés 1. melléklete

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/33743/2025

2025.02.03

BUDAPEST XV.KER.

Szektor: 53

Belterület 84747/2 helyrajzi szám

1154 BUDAPEST XV.KER. Gábor Áron utca 58/C. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

- Kivett iskola

0

760

0.00

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33900/1/2001/01.01.08

jogcím: 1991. évi. XXXIII. tv. 143632/1992/1992/08.13/

jogcím: megosztás

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 1-3.

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 33900/1/2001/01.01.08

- a T-67126 tts.térrajz alapján a 84747 helyrajzi számot terület hiányában megszüntettem, majd megosztottam a 84747/1-2 helyrajzi számú ingatlanokra.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

12612 - 2

Helyrajzi szám: 84747/2

Sorszám: 1

A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Egyéb építési telek	3
F 02	A művelési ág jellege:	Művelés alól kivett egyéb terület	11
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m ² : <input type="text"/>	760
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:	Egyéb művelés alól kivett terület	21
F 06	A telek jellege:	általános telek	1
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Szabadon álló	1
F 09	A telek beépítettségi foka:		60.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vízellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Közcsatorna hálózatba bekötött	2
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Folyóka	3
F 15	Tűzvíz vezeték:	Egyedi	3
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2003	19 760 000
F 18	Becsült érték	2003	19 760 000

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

12612 - 2

Helyrajzi szám: 84747/2

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2003	+ 19 760 000	19 760 000

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2025.MÁR.05.

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

12612 - 2

Helyrajzi szám:

84747/2

Jogi rendezettség: *Rendezett*

1

Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

I 01	Az ingatlan megnevezése:	Kozák téri Köz.Ház			
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest	Kerület: 15.	
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület		
I 04		Út, utca, házszám:	Gábor Aron utca 58/C		
I 05		Út, utca, házszám:			
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország		
I 07		Az ingatlan fekvése:	Belterület	1	
I 08	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/>	m ² : <input type="text"/>	760	
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:	a földrészlet kizárólag önkormányzat tulajdonában			1
I 10	A vagyon jellege:	Törzsvagyon része	1		
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	Korlátozottan forgalomképes törvény alapján			3
	Vagyon típusa:				
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:	db : <input type="text"/>			2
I 13	Műemléki és természeti védelem:	Nincs védelem			1

Tulajdoni adatok

I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:	1991. évi XXXIII. tv. 33.§./1/.			147
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:	2001.01.08.			
I 16	A tulajdoni hányad jelzése:	1/1			

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyzve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

12612 - 2

Helyrajzi szám:

84747/2

/

Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	<input type="text"/>
		név:	Gazdasági Működtetési Központ
		cím:	1158 Budapest Ady E. utca 31-33.
I 29	Üzemeltetési szolgáltatást ellátó	kód:	<input type="text"/>
		név:	
		cím:	

Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes	2017		49 994 953
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes	2017		60 551 550
I 33.0	Állagmutató	2	1-19% - rossz,	<input type="text"/> 10

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

12612 - 2

Helyrajzi szám: 84747/2

1

Jogi rendezettség: Rendezett

1

Az épület-nyilvántartás alapadatai

N 01	Az épület funkció szerinti megnevezése:		Művelődési otthon, ház, szabadidő központ, közösségi ház, ifjúsági, illetve gyermekház, faluház		12611
N 02	Az épület címe:		Gábor Áron utca 58/C		
N 03	Rendeléstől eltérő használat:		1		
N 04	Rendeltetési egység azonosítója:		Művelődési otthon, ház, szabadidő központ, közösségi ház		12611
N 05	Rendeltetési egység természetes mérőszáma:		férőhely		1
N 06	Kapacitás:		170		
N 07	Az épület forgalomképessége:		Korlátozottan forgalomképes törvény alapján		3
Vagyon típusa:					
N 08	A fő funkció helyiségei összesen:		db :	5	m ² : 191
N 09.1	A fő funkció helyiségei:		db :	5	N 10.1 m ² : 191.0
N 11.1	Kiszolgáló helyiségek összesen:		db :	7	N 12.1 m ² : 71
N 11.2	ebből:	Tanműhely:	db :		N 12.2 m ² : .0
N 11.3		Tornaterem:	db :		N 12.3 m ² : .0
N 11.4		Uszoda:	db :		N 12.4 m ² : .0
N 11.5		Iroda helyiség	db :	1	N 12.5 m ² : 9.0
N 11.6		Szertár-Raktár	db :	2	N 12.6 m ² : 12.0
N 11.7		Egyéb helyiség	db :	4	N 12.7 m ² : 50.0
N 13	Sportpályák:		száma:		db :
N 14			nagysága:		m ² : .0
N 15	Társasházi alapító okirat szerint:		a külön tulajdon alapterülete:		m ² : .0
N 16			közös tulajdoni hányad:		
N 17	Külön tulajdon:		rendeltetése:		
N 18			forgalomképessége:		

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

12612 - 2

Helyrajzi szám: 84747/2

1

Az épület műszaki adatai

N 18	Az építés éve:	év :	1900
N 19	Az utolsó felújítás éve:	év :	1975
N 20	Beépített alapterület:	m ² :	262
N 21	Szintek száma:	db :	
N 22	Szintek nettó területe:	m ² :	
N 23	Pinceszint területe:	m ² :	
N 24	Függőleges teherhordó szerkezet:	Hagyományos, falazott	1
N 25	Az épület tetőszerkezete:	Magas	1
N 26	Tetőtéri beépítettség:	nem beépíthető	1
N 27	Az épület állapota:	Teljes felújítással megfelelővé tehető	3
N 28	A fűtési rendszere:	központi	2
N 29	Melegvíz-ellátás:	központi kazánról	3
N 30	Egyéb ellátottság:	telefonhálózat van	2
N 31	Felvonók, mozgólépcsők száma száma:	db :	
N 32	Akadálymentességi követelményeknek való megfelelés:	Nem felel meg	2

Intézményi épületrész leírás:

Az intézmény értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
N 33	Könyv szerinti bruttó érték	2017	29 495 010
N 34	Becsült érték	2017	40 051 607
N 35	Állagmutató	2	1-19% - rossz, 10

Leírás:

Adatrögzítés:		Adatellenőrzés:	
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

lapszám: 1. / 3.

Ingatlanjelleg:

12612 - 2

Helyrajzi szám: 84747/2

1

Az intézmény értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
N 33.1	Könyv szerinti bruttó érték	2002	+ 1 233 403	1 233 403
N 33.2	Bruttó érték változás	2003	+ 220 980	1 454 383
N 33.3	Bruttó érték változás	2003	+ 1 000 000	2 454 383
N 33.4	Bruttó érték változás	2004	+ 1 038 560	3 492 943
N 33.5	Bruttó érték változás	2004	+ 259 640	3 752 583
N 33.6	Bruttó érték változás	2005	+ 189 725	3 942 308
N 33.7	Bruttó érték változás	2006	+ 945 170	4 887 478
N 33.8	Bruttó érték változás	2008	+ 208 000	5 095 478
N 33.9	Bruttó érték változás	2008	+ 2 462 428	7 557 906
N 33.10	Bruttó érték változás	2008	+ 111 816	7 669 722
N 33.11	Bruttó érték változás	2008	+ 150 000	7 819 722
N 33.12	Bruttó érték változás	2009	+ 2 500 000	10 319 722
N 33.13	Bruttó érték változás	2009	+ 392 783	10 712 505
N 33.14	Bruttó érték változás	2009	+ 551 075	11 263 580
N 33.15	Bruttó érték változás	2010	+ 2 990 829	14 254 409
N 33.16	Bruttó érték változás	2010	+ 299 993	14 554 402
N 33.17	Bruttó érték változás	2014	+ 1 787 998	16 342 400
N 33.18	Bruttó érték változás	2015	+ 1 837 478	18 179 878
N 33.19	Bruttó érték változás	2015	+ 2 500 000	20 679 878
N 33.20	Bruttó érték változás	2015	+ 2 500 000	23 179 878
N 33.21	Bruttó érték változás	2015	+ 2 082 320	25 262 198
N 33.22	Bruttó érték változás	2015	+ 3 511 130	28 773 328
N 33.23	Bruttó érték változás	2017	+ 721 682	29 495 010

készítés dátuma: 2025.MÁR.05.

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



CPR-Vagyontértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: UJP-336

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1154 Budapest, Gábor Áron utca 58/C



szám alatti

84747/2 hrsz-ú

kivett iskola ingatlanról

Budapest, 2025. február

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: UJP-336
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Rákospalota
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1154 Budapest, Gábor Áron utca 58/C
Helyrajzi száma	: 84747/2
Ingtalan megnevezése	: kivett iskola
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: közösségi ház
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, adásvételi tárgyalásokhoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 760 m ²
Belső műszaki állapot	: jó
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: Költségalapú módszer

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának

becsült piaci értéke:

159 900 000 Ft

azaz **Egyszázötvenkilencmillió-kilencszázezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkori hatályos áfa törvény alapján számítandó.

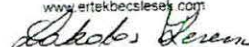
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2025. február 18.
Szakvélemény érvényessége	: 360 nap
Forgalomképesség értékelése	: korlátozottan forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2025. február 19.

CPR-Vagyonértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69.
Adószám: 22771393-2-42
www.ertekbecselesek.com



Lakatos Ferenc
ingatlanvagyon-értékelő
Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő véleménnyel elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, adásvételi tárgyalásokhoz történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1154 Budapest, Gábor Áron utca 58/C
Tulajdoni lap szerinti területe:	760,0 m ²
Helyrajzi száma:	84747/2
Ingatlan megnevezése:	kivett iskola
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	közösségi ház
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony: Budapest XV. Ker. Önkormányzat

III. rész:

Bejegyző határozat: A T-67126 ttsz.térrajz alapján a 84747 helyrajzi számot terület hiányában megszüntettem, majd megosztottam a 84747/1-2 helyrajzi számú ingatlanokra.

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest XV. kerület Rákospalota városrészén található, a Gábor Áron utcában. Az ingatlant mindvégig kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehet megközelíteni. A környezetében jellemzően utcafronton álló, vegyes építési stílusú és idejű közepes műszaki állapotú házak állnak.

Infrastrukturális ellátottsága városrészen belül átlagos, alapellátást biztosító intézmények, bevásárlási lehetőség, kisebb boltok az ingatlantól 500 méteren belül elérhető.

Tömegközlekedési eszközök:

<input type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input type="checkbox"/> Trolibusz	<input type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
-----------------------------------	--	------------------------------------	---	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A telekterületen utcafronti beépítésű, földszintes épület helyezkedik el. A földterület minden oldalról kerített, felszíne sík, gondozott, részben beton térkő burkolattal ellátott. A felépítmény vélelmezhetően az 1950-1960-as években épült hagyományos szerkezeti rendszerben, téglá teherhordó falazattal, fagerendás zárófödémrel. A homlokzaton egységes vakolat, amely az észak-keleti oldal kivételével felújításban részesült az elmúlt évtizedben. Szerkezeti hibára utaló jelek nem tapasztalhatók, a hosszútávú állékonyság biztosítottnak tekinthető.

Az építmény több bejárattal rendelkezik, ugyanakkor egy egységet képez, a belső terek átjárhatók. Tulajdoni lap szerinti művelési ág iskola, a szemle időpontjában közösségi házként hasznosított, ennek megfelelő helyiségfunkciókkal és kialakítással.

Az ingatlan összközműves, hitelesített mérőórákkal rendelkezik. Fűtési rendszer kiépített, a gázkazán korszerűtlen, ugyanakkor működése biztonságos, a hőleadás radiátorokkal történik. A legnagyobb, két szekcióból álló, de egy légtérű előadóteremben egyedi légkondicionálók (2 db) beépítettek. A HMV ellátást villanybojler, valamint a mosdókban helyi, felső szerelésű elektromos melegítőkből biztosítják. A gépészet működőképes, szemrevételezés alapján összességében átlagos/jó állapotú. A homlokzati nyílászárók részben fa tokozású, dupla üvegezésű ablakok, részben a 2016-os felújítás során beépített, műanyag szerkezeti elemekkel készített, hőszigetelő üvegezéssel ellátottak.

A felületképzések funkcionak megfelelően elhelyezve, jellemzően a 2016-os felújítás során elhelyezve. A padozaton vegyesen kerámialap, parafa, laminált parketta és greslap elhelyezett. A falfelületek festettek, a mosdókban vízzáró csempeburkolattal. Ázási nyomok, egyéb hő- vagy vízszigetelési hiányosságra utaló jelek sem a lábazati részen, sem a tartószerkezeti elemeken nem láthatók.

Az iskola besorolás miatt jelenleg korlátozottan forgalomképesnek tekinthető. Más funkcióra való átalakítása beruházást igényel(het).

Épület:

		Műszaki állapot
Épület építési éve:	1950/60-as évek	
Épület szintbeli kialakítása:	földszint	
Alapozás, szigetelés:	sávalapozás, többrétegű bitumenes szigetelés	jó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla hosszfőfal	jó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	vélelmezhetően fa borított gerendafödém	jó
Tetőszerkezete:	összetett nyeregterető, cserépfedéssel	átlagos
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	átlagos

Értékelt helyiségcsoport: kivett iskola

Belső terek felülete:	festett, csempézett	jó
Belső terek burkolata:	laminált parketta, parafa, greslap, kerámialap	jó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	jó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	jó
Külső nyílászárók:	hagyományos dupla gerébtokos fa szerkezetek, a fő bejárati ajtó és némely ablak műanyag szerkezet	átlagos
Átlagos belmagassága:	2,80 - 3,20 között	átlagos
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	átlagos
Fűtési rendszer:	gázkazán biztosítja radiátorokkal	átlagos
Melegvíz biztosítása:	villanybojler + felső szerelésű elektromos vízmelegítő	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, gáz, csatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	víz, villany, és gáz	átlagos
Felújítás éve:	2016; 2022	
Felújítás tárgya:	2016: padló- és falburkolatok, közműhálózati vezetékek, részleges ablakcsere, elektromos hálózat; 2022: egyedi légkondicionálók beépítése, tetőszerkezet, ereszcatorna	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		jó

4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a helyszíni szemlén résztvevő személyek véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

Az épület karbantartott, átlagos/jó műszaki állapotban van, az állagmegóvás biztosított, tartószerkezeti hibára utaló jelek nincsenek.

Belső tér:

A belső tér felületképzései megfelelőek, funkció szerinti elhelyezéssel, jellemzően a 2016-os felújítás során beépítve.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával rendelkezik
- Gázvezeték – kiépített, hitelesített gázórával rendelkezik
- Közcsatorna – kiépített
- Fűtés – gázkazán biztosítja radiátorokkal, 2 db egyedi légkondicionáló beépített
- Melegvíz-ellátás – villanybojler, felső szerelésű elektromos vízmelegítők
- Gyengeáramú berendezések – csengő

Megjegyzés:

-

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
raktár	kerámia	festett	6,00 m ²	100%	6,00 m ²
társalgó	laminált	festett	20,80 m ²	100%	20,80 m ²
ffi wc	kerámia	csempe	5,30 m ²	100%	5,30 m ²
női wc	kerámia	csempe	5,30 m ²	100%	5,30 m ²
iroda	laminált	festett	10,40 m ²	100%	10,40 m ²
közlekedő	kerámia	festett	12,00 m ²	100%	12,00 m ²
ruhatár	kerámia	festett	4,50 m ²	100%	4,50 m ²
konyha	kerámia	lambéria/csmpe	8,50 m ²	100%	8,50 m ²
zuhanyzó	kerámia	csempe	4,90 m ²	100%	4,90 m ²
kazánház	cementlap	festett	4,90 m ²	50%	2,45 m ²
klubszoba	laminált	festett	40,60 m ²	100%	40,60 m ²
informatika	laminált	festett	2,30 m ²	100%	2,30 m ²
szélfogó	kerámia	festett	2,40 m ²	100%	2,40 m ²
előtér	kerámia	festett	2,30 m ²	100%	2,30 m ²
ffi wc	kerámia	csempe	4,20 m ²	100%	4,20 m ²
előtér	kerámia		9,00 m ²	100%	9,00 m ²
előadóterem	laminált	festett	38,80 m ²	100%	38,80 m ²
előadóterem	laminált	festett	47,00 m ²	100%	47,00 m ²
gyerekszoba	pvc	festett	46,90 m ²	100%	46,90 m ²
Összesen:			276,10 m ²		273,65 m ²
Összesen, kerekítve:			276 m²		274 m²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek. A forgalomképtelen ingatlanok esetében a 1/2002. (BK 8.) BM-EÜM-FVM-GM-ISM-KÖM-KöViM-NKÖM-OM-SzCsM irányelv is figyelembevételre került.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélné az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2025 Q1)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása (build-up módszerrel): (kockázatmentes befektetés reálhozama)+(ingatlanszektor likviditási többletkockázata)+(ingatlan típus, állapot, elhelyezkedés többletkockázata). $0,5\%+3,0\%+(1,0\%-12,0\%) = \text{lakások: } 4,5-8,5\%, \text{ egyéb: } 6,5-15,5\%.$
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költséget.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2024. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

5.2.3. Költségalapú értékelési módszer

Telek értékének számítása:

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1154 Budapest, Gábor Áron utca	Budapest, XV. ker. Ady Endre	Bp, XV. ker., Rákospalota	Bp, XV. ker., Rákospalota
telek területe (m ²)	760	727	639	845
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		63 500 000	55 000 000	73 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év)		2025	2025	2025
fajlagos alapár (Ft/m ²)		87 345	86 072	87 456
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-10%	-10%	-10%
településen belüli elhelyezkedése		0%	0%	0%
meglévő közművek		5%	10%	10%
bontandó épület		0%	0%	10%
eltérő méret		-5%	-5%	0%
hasznosíthatóság		0%	0%	-10%
Összes korrekció:		-10%	-5%	0%
Korrigált fajlagos alapár:		78 611	81 768	87 456
Átlagár kerekítve:		82 600 Ft/m²		
Telek értéke kerekítve:		62 800 000 Ft		

Összehasonlító telek adatok leírása:

1. adat: Pestújhelyen lévő építési telek, víz, áram közművel.
Ingatlan.com/34399851
2. adat: XV. kerület kertvárosi részén 639 nm-es, 25 %-os beépíthetőségű L4/XV/2 övezeti besorolású. ingatlan.com/34165373
3. adat: Budapesten a XV. kerület csendes, közkedvelt részén eladó egy 845 m²-es telek. Bontandó ház áll rajta, közművek nélkül. Ingatlan.com/33503167

Építmény értékének számítása (középület, óvoda):

Építmény/helyiségcsoport	Nettó alapterülete [m ²]	építési ktg.*	avulások			helyettesítési/pótlási érték
			fizikai	erkölcsi	piaci	
közösségi ház	274	547 000 Ft/m ²	20%	10%	10%	97 120 900 Ft
						0 Ft
						0 Ft
Építmény értéke összesen:	274					97 100 000 Ft

* Az építési költségek becsléséhez az ÉKS 2024 adatait használtuk fel. (intézményi épület, szerkezet és szakipar, víz és villanyszereléssel)

Ingatlan költségalapú módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

159 900 000 Ft

azaz **Egyszázötvenkilencmillió-kilencszázezer- Ft .**

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

Az épület jelenleg nem üzemel, az eredeti funkciója (óvoda) megszűnt. Az épületgépészet leszerelésre került, a szanitereket eltávolították. Más célú hasznosítása jelentős beruházást igényel. A kínálati piacon hasonló ingatlan nincs, így piaci összehasonlításra nincs mód, hozamalapú számítás nem releváns, mert az ingatlan üres. Az egyetlen helyes módszer ezért a költségalapon elvégzett értékmegállapítás.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	159 900 000 Ft	100%	159 900 000 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			159 900 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

159 900 000 Ft

azaz, **Egyszázötvenkilencmillió-kilencszázezer- Ft .**

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanak tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzeteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsítő befolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek (ha van) rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyontértékelő Kft. tulajdona).

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1154 Budapest, Gábor Áron utca 58/C**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **159 900 000 Ft**
azaz **Egyszázötvenkilencmillió-kilencszázezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2025. február 18., kedd
Szakvélemény érvényessége : 360 nap
Forgalomképesség értékelése : korlátozottan forgalomképes

Budapest, 2025. február 19.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/33743/2025

2025.02.03

BUDAPEST XV.KER.

Szektor: 53

Belterület 84747/2 helyrajzi szám

1154 BUDAPEST XV.KER. Gábor Áron utca 58/C. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

- Kivett iskola

0

760 0.00

I R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33900/1/2001/01.01.08

jogcím: 1991. évi. XXXIII. tv. 143632/1992/1992/08.13/

jogcím: megosztás

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 1-3.

I R É S Z

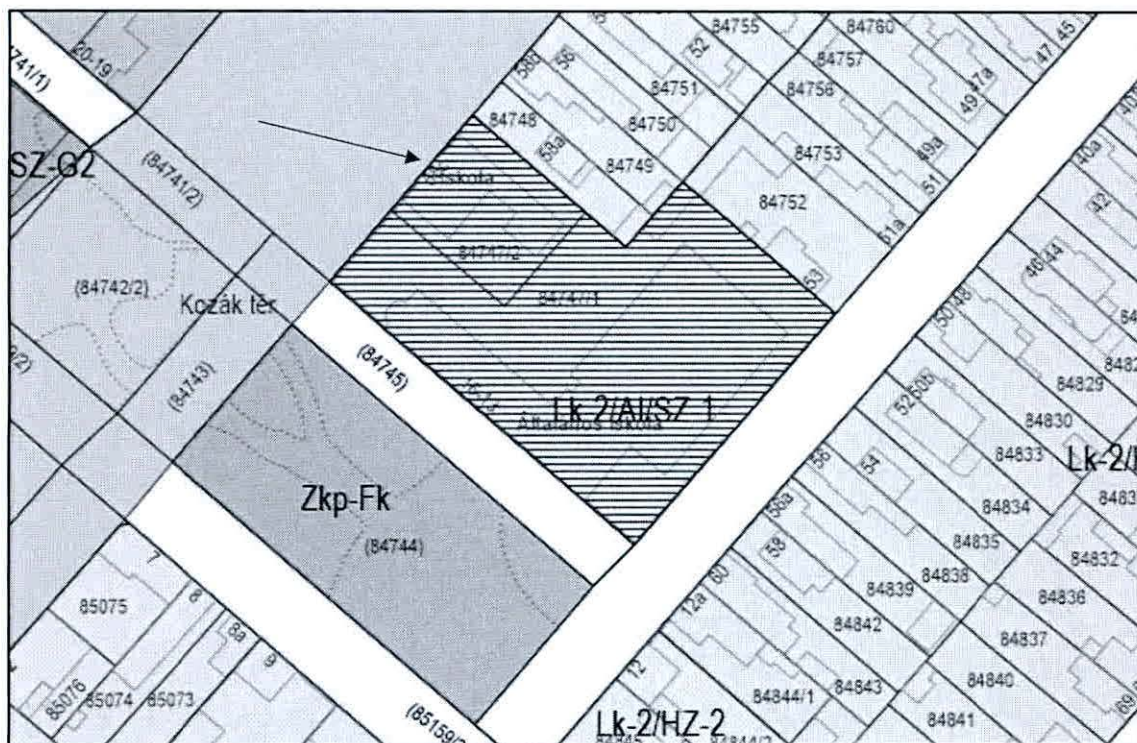
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 33900/1/2001/01.01.08

- a T-67126 ttsz.térrajz alapján a 84747 helyrajzi számot terület hiányában megszüntettem,
majd megosztottam a 84747/1-2 helyrajzi számú ingatlanokra.

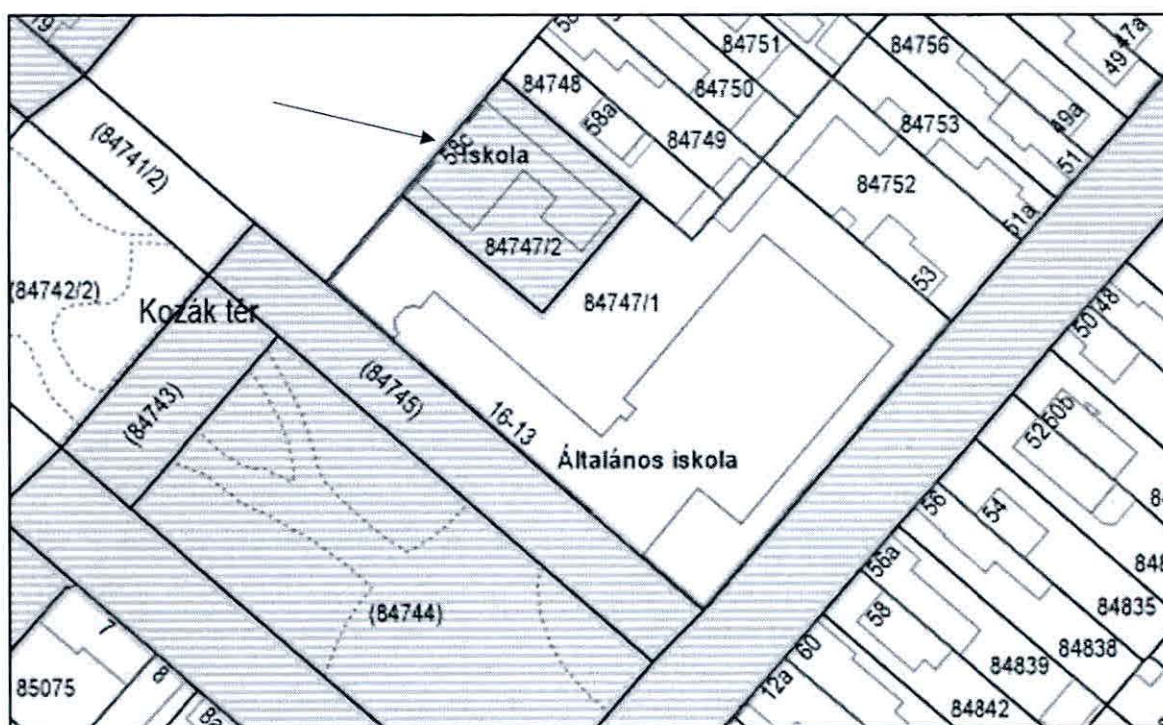
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

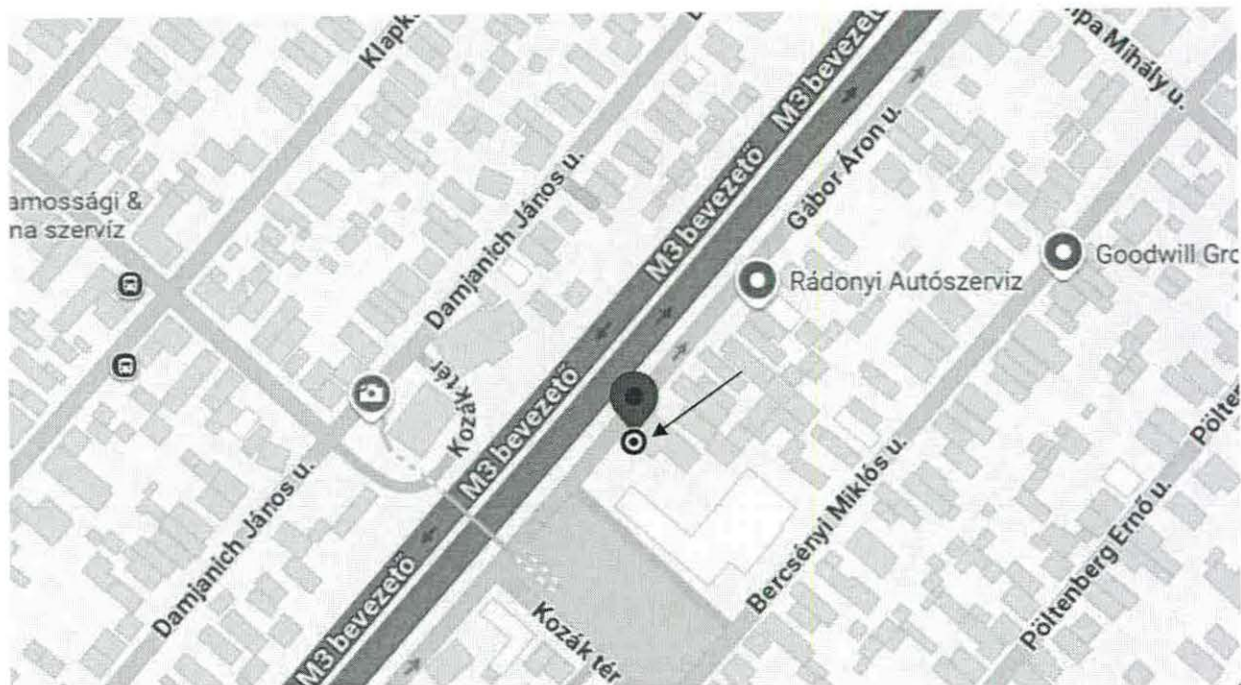
SZABÁLYOZÁSI TERV



TÉRKÉPRÉSZLET



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



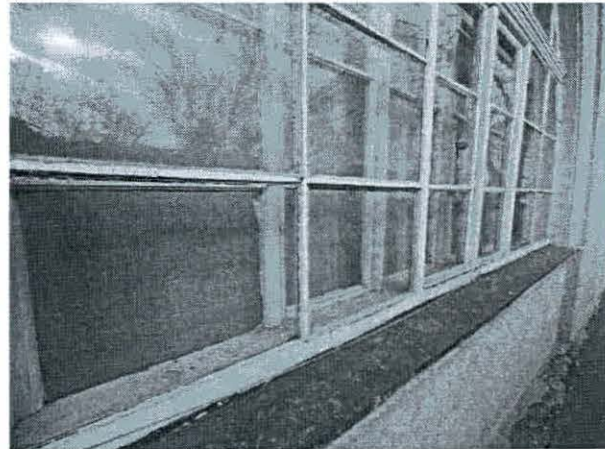
04. tetőszerkezet



05. udvar



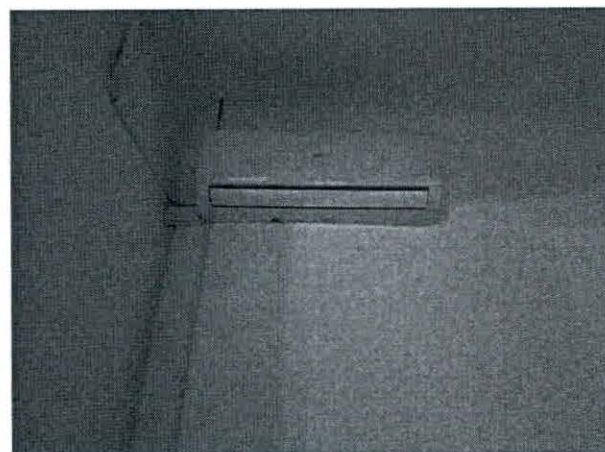
06. homlokzat



07. ablakszerkezet



08. belső tér



09. klíma



10. műanyag szerkezetes ablak



11. előtér



12. belső tér



13. villanybojler



14. gázóra



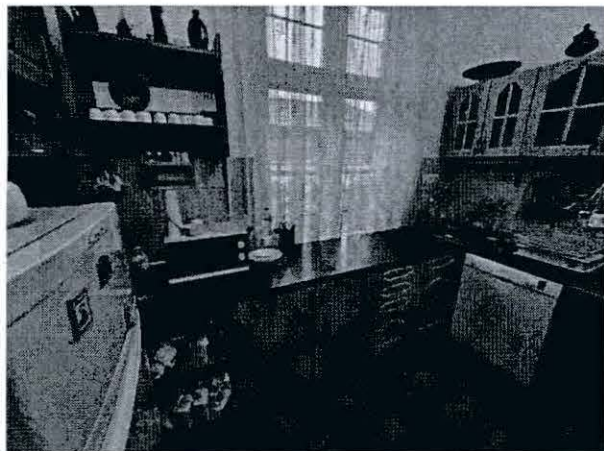
15. gázkazán



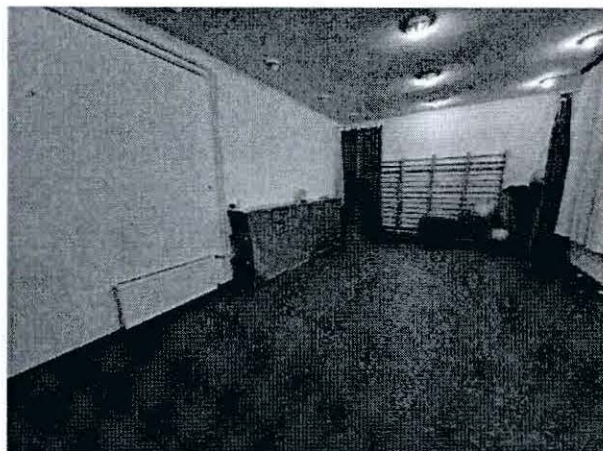
16. fűstelvezető cső



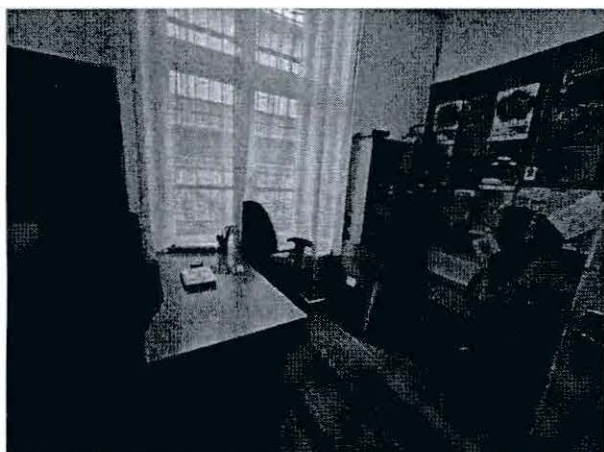
17. zuhanyzó



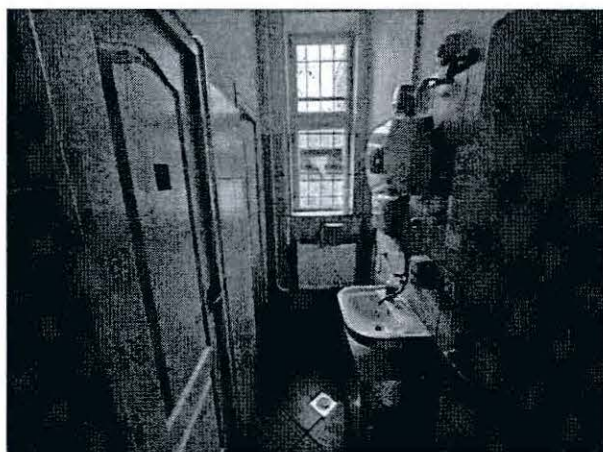
18. konyha



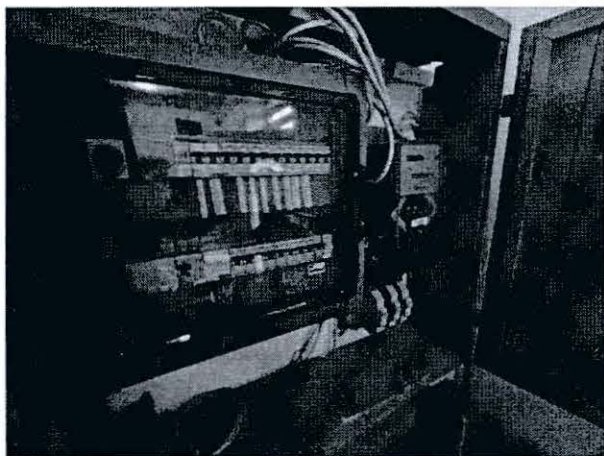
19. tornaszoba



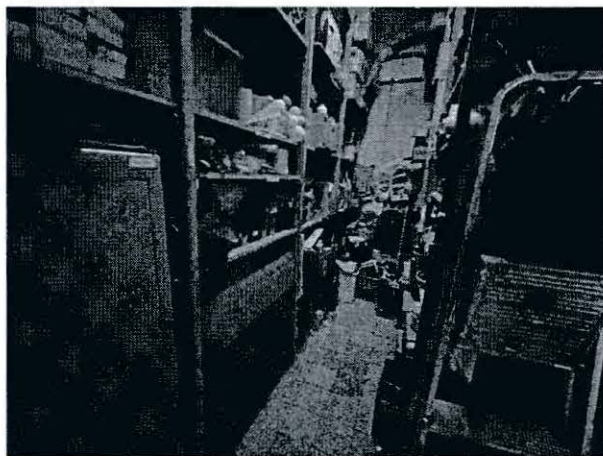
20. iroda



21. vizesblokk



22. villanyóra



23. raktár



24. belső tér



25. belső tér



26. belső tér



27. belső tér



28. belső tér



29. hátsó udvar/tároló

KIVONAT

készült a Képviselő-testület
2025. február 27-én, 10.00 órakor kezdődő
nyilvános ülésén hozott határozatokról

Előterjesztés az Önkormányzat tulajdonában álló gazdasági társaságok 2025. évi üzleti terveinek elfogadásáról és egyéb tulajdonosi döntésekről
(Ikt.sz. 2/65-19/2025. sz. anyag)

57/2025. (II. 27.) ök. számú határozat

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 84747/2 helyrajzi számon felvett, természetben a 1154 Budapest XV., Gábor Áron u. 58/C. szám alatti, önálló ingatlan, LK-2/AI/SZ-1. besorolású, kivett iskola megnevezésű, 760 m² alapterületű telken elhelyezkedő 282 m² per-, teher- és igénymentes ingatlant korlátozottan forgalomképes törzsvagyonból, üzleti vagyonná **minősíti át**, és az ingatlant a forgalmi érték meghatározását követően elidegeníti. **Felhatalmazza** a polgármestert, hogy az ingatlan forgalmi értékének meghatározása érdekében tegye meg a szükséges intézkedéseket.

Felelős: polgármester

Határidő: 2025. február 27. (elfogadásra)

2025. március 31. (ingatlan forgalmi értékének meghatározására)

2025. március 31. (a törzsvagyonváltozás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

(Jogsabályi hivatkozás: a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 3:109. § (1)-(2) és (4) bekezdése; a médiaszolgáltatásokról és a tömegkommunikációról szóló 2010. évi CLXXXV. törvény 41. §-a, 46. §-a; az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30) önkormányzati rendelet 9. § (2) bekezdés, 27/B. §, 28. § (1) bekezdés, 37. § (5) bekezdése)

(Szavazati arány: 12 igen szavazat, 3 ellenszavazat, 2 tartózkodás)

K.m.f.

dr. Kevevári Edit s.k.

jegyző

Cserdiné Németh Angéla s.k.

polgármester

